

**Städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt;
Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes SG I – „Innenstadt“ im vereinfachten Verfahren für das Gebiet zwischen Josef-Landes-Straße im Norden, Am Graben im Osten, Bismarckstraße im Süden und Afraberg/Kemptener Straße im Westen**

- A Historische Entwicklung / Gebietscharakter**
- B Gründe für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet**
- C Klimaschutz und Klimaanpassung**
- D Begründung für das gewählte Verfahren**
- E Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 137 und § 139 BauGB**
- F Kosten- und Finanzierungsübersicht**

A Historische Entwicklung / Gebietscharakter

Der historische Stadtraum der schwäbischen Reichsstadt Kaufbeuren ist als Ensemble gemäß Denkmalschutzgesetz geschützt. Ursprung der Stadt ist ein karolingischer Königshof, der sich ungefähr an der Stelle des späteren Franziskanerinnenklosters befand. Im frühen 13. Jh. wurde die Altstadt großzügig ummauert. Die im Spätmittelalter verstärkten, durch Wehrtürme noch besser gesicherten Anlagen auf der Höhe über der Stadt bilden zusammen mit der Blasiuskirche eine eindrucksvolle Dominante im Stadtbild. Entlang der Westkante prägt die Hangkante des bewaldeten Afrabergs das Stadt und Landschaftsbild. Innerhalb der „Altstadt“ dominiert ein langer Straßenmarkt (Kaiser-Max-Straße) in westöstlicher Richtung mit südlich dahinter verlaufenden Parallelachse (Ludwigstraße) und Querachsen sowie der Straßenzug des Salzmarktes mit Schmiedgasse (Teilstück der alten Reichsstraße Memmingen – Schongau). Zusammen bilden diese Straßen die charakteristische Gitterstruktur dieses Stadtteils. Den größten Teil dieses Stadtteils vernichtete 1325 ein Brand. Der Wiederaufbau erfolgte weitgehend in massiver Bauweise. Die Parzellengrößen der Häuser mit drei Fensterachsen blieben -wie meist noch bis heute- verbindlich. Nur in der Marktstraße, der Kaiser-Max-Straße, wurden durch Zusammenkauf mehrerer Parzellen unter einem Besitzer breite Grundstücke gewonnen, über denen die charakteristischen breit gelagerten, häufig dreigeschossigen Traufseithäuser mit ihren hohen Satteldächern errichtet wurden. Das Bild der früheren Handwerkerassen wird dagegen meist von Giebelhäusern bestimmt.

Die verfügbare Wasserkraft förderte die Ansiedlung bzw. das Entstehen von Manufakturen. 1807 siedelte sich die heute noch bestehende Brauerei durch den Bau eines Bierkellers westlich, oberhalb der Stadt an der Hangkrone des Afraberges an. Die Eisenbahn erreichte im Zuge des Baues der Ludwig-Süd-Nord-Bahn im Jahre 1847 die Stadt. Der Bahnhof lag zunächst noch nördlich der Wertach, später dann – wie bis heute – südöstlich der Kernstadt an den Jordananlagen.

Einen bedeutenden Einschnitt für die Siedlungsentwicklung von Kaufbeuren markiert das Jahr 1934, als die Luftwaffe Grundstücke südlich der Kernstadt erwarb und hier der bis heute bestehende Fliegerhorst, in direkter Nachbarschaft entstand. Prägend für die Siedlungsentwicklung im Umfeld der Altstadt in den letzten Jahrzehnten war vor allem die zunehmende Ausrichtung der Stadt auf das Automobil. Es erfolgte die Einrichtung der Fußgängerzone zu Beginn der 70er Jahre und einhergehend die Einrichtung mehrerer Parkhäuser um die historische Kernstadt herum. Die Josef-Landes-Straße, Am Graben und andere Straßen entwickeln sich zu großen, den Siedlungskörper der Stadt durchschneidenden, Verkehrsschneisen. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in direkter Innenstadtnähe führte in der Körnung der Stadt zudem zu einer direkten Nachbarschaft von kleinteiligen, historisch gewachsenen Strukturen und großformatigen Strukturen.



Vornehmlich in der Altstadt Kaufbeurens findet man Stadträume mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Mit der Aufwertung der Fußgängerzone und zentraler Platzräume in der Innenstadt hat die Stadt Kaufbeuren bereits einen wesentlichen Schritt zur Qualifizierung des öffentlichen Raums getan. Ansonsten weisen viele der öffentlichen Frei-, Platz- und Straßenräume Mängel auf, oder zeigen nur latente Qualitäten, die bisher nicht entwickelt wurden.

B Gründe für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

B.1 Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung

Der Stadtrat beschloss am 19.06.2018 vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, den Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen und die im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebiete SG I – Obere Ludwigstraße, SG II – Baumgarten/Pfarrgasse und SG III – Kappeneck/Am Breiten Bach das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil I – Grundprogramm fördertechnisch abzurechnen und aufzuheben. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren am 04.04.2018 öffentlich bekannt gemacht, die fördertechnische Abrechnung der im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebiete I, II und III für die Programmjahre 2002 bis 2007 wurde der Regierung von Schwaben vorgelegt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.02.2020 wurde der Umgriff des Untersuchungsgebietes durch das Grundstück des ehemaligen Lichtspielhauses „Schauburg“ erweitert und im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren am 19.03.2020 bekanntgemacht.

Am 20.12.2022 beauftragte der Stadtrat für den Bereich SG I „Innenstadt“ die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB durchzuführen.

B.2 Notwendigkeit, Erforderlichkeit und Ziele des Sanierungsverfahrens

Folgende städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 BauGB wurden im Rahmen der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt ermittelt:

Städtebauliche Missstände:

Substanzschwächen

- Private Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln (hoher Sanierungsbedarf) und Gebäude mit baulichen Mängeln (mittlerer Sanierungsbedarf)
- Private Gebäude mit mangelnder baulicher Beschaffenheit (Barrierefreiheit, Grundrissen, Belichtung)
- Private Gebäude mit Mängeln in der energetischen Beschaffenheit
- Private Gebäude mit Gestaltungsmängeln (Ortsbilduntypische Neubauten, ortsbildstörende Fassadengestaltung)
- Mängel in der Nutzung (ehemals) bebauter Flächen (Brachflächen)
- Öffentliche Gebäude / soziale Einrichtungen mit baulichen und energetischen Mängeln
- Mängel in der Zugänglichkeit potentieller Innenentwicklungsflächen (Eigentümerverhältnisse)
- Gestaltungs-/ Unterhaltungsmängel der vorhandenen Erschließung (Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der öffentlichen Räume)
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

- Mängel, welche von Verkehrsanlagen ausgehen (Immissionen)

Funktionsschwächen

- Hohe Leerstandsquote – Leerstand im Untergeschoss oder in den Obergeschossen, Gebäudeleerstand
- Funktionsverlust als Einkaufsstandort – Ladenleerstände
- Mangel in der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des ehem. Stadtgrabens
- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Mühlbachs
- Mängel in der Freiraumqualität
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Mängel in der Ausstattung mit Anlage des Gemeinbedarfs (z.B. Kindergarten, Kulturelle Raumangebote)
- Verkehrslärmemissionen und Barrierewirkung der Bundesstraße (B16)
- Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Altstadt zu Lasten der Aufenthaltsqualität sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

Die vorhandenen städtebaulichen Missstände erfordern eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Daher sollte ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Die Gebietsabgrenzung befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen.

Sanierungsziele:

Behebung von Substanzschwächen

- Erhalt und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbilds und Sicherung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bauwerke
- Sicherung, Sanierung und Erhöhung der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Beförderung der privaten Initiativen (Anreizförderung zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft in private Sanierungsmaßnahmen) zur Behebung baulicher und energetischer Mängel
- Verbesserung der Gestaltungsqualität ortsbildstörender Gebäude durch Behebung der Gestaltungs- und Aufenthaltsmängel
- Behebung baulicher und energetischer Mängel durch Sanierungsmaßnahmen der Kommune
- Aktivierung untergenutzter Flächen zur Nachverdichtung und somit zur Stärkung der Innenentwicklung
- Sanierung und Entwicklung von Gebieten mit strukturellen Mängeln
- Verbesserung der Grünvernetzung und Stärkung der Begrünung in der Innenstadt
- Sanierung der öffentlichen Erschließung im Zusammenhang mit der Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum im Zuge von Sanierungsmaßnahmen (sowie topografisch möglich)
- Verkehr integrieren und beruhigen



Behebung von Funktionsschwächen

- Hohe Leerstandsquote – Leerstand im Untergeschoss oder in den Obergeschossen, Gebäudeleerstand
- Funktionsverlust als Einkaufsstandort – Ladenleerstände
- Mangel in der Erlebbarkeit der Stadtmauer
- Mängel in der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mangel in der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des ehem. Stadtgrabens
- Mangel in der Qualität und städtebaulichen Integration des Mühlbachs
- Mängel in der Freiraumqualität
- Mängel im Angebot und in der Qualität vorhandener Spielplätze
- Mängel in der Ausstattung mit Anlage des Gemeinbedarfs (z.B. Kindergarten, Kulturelle Raumangebote)
- Verkehrslärmemissionen und Barrierewirkung der Bundesstraße (B16)
- Dominanz des motorisierten Verkehrs in der Altstadt zu Lasten der Aufenthaltsqualität sowie des Fuß- und Radverkehrs
- Mängel in der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit (z.B. Gestaltung und Ausbau der Wege, Fahrradabstellanlagen)

Die im Projekt- und Maßnahmenplan zum Rahmenplan benannten Maßnahmen stehen im öffentlichen Interesse, was u.a. durch das partizipatorische Konzept (Einbindung der Bürger, des Stadtrats und der Träger öffentlicher Belange) belegt wurde und lassen sich in dem avisierten Zeitfenster von 15 Jahren durchführen.

Grundlage der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet SG I „Innenstadt“ im vereinfachten Verfahren sind:

- Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt mit vorbereitenden Untersuchungen, Büro Haines-Leger vom 21.02.2023.
- Markt- und Standortgutachten des Einzelhandels – Einzelhandelsentwicklungskonzept – Aktualisierung 2020, Büro Dr. Heider vom 05.03.2021.

B.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzung für eine förmliche Festlegung müssen für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegen. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Durchführung nicht durch eine enge Grenzziehung behindert wird.

C Klimaschutz und Klimaanpassung

Innerhalb des Themenfeldes „Freiraum & Ökologie“ kommt den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine besondere Bedeutung zu.

Energieeffizienz- und Erneuerbare-Energien Projekte fallen in die Kategorie Klimaschutz. Für die Altstadt inklusive der altstadtnahen Entwicklungsflächen stehen neben energetischen Sanierungen vor allem Erneuerbare-Energien-Projekte wie z.B. die Etablierung von Nahwärmenetzen auf Basis regenerativer Rohstoffe im Fokus.

Den Maßnahmen zur Klimaanpassung, sog. Klimaresilienz-Projekten kommt in den dicht bebauten und stark versiegelten Innenstadtbereichen somit eine herausragende Aufgabe zu.

Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Ausbau der grün-blauen Infrastruktur (Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Gewässerflächen).
- Verbesserung der Grünnetzungen zwischen Innenstadt und Außenbezirken durch lineare Grünstrukturen wie z.B. Alleen.
- Sicherung & Verbesserung der Klimafunktionen, insbesondere der (Frisch-)Luftleitbahnen Afraberg, Wertach, Mühlbach.
- Verringerung von Wärmeinseleffekten durch Begrünung.
- Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung.
- Förderung des Niederschlagswasserrückhaltevermögens durch Entsiegelung.

D Begründung für das gewählte Verfahren

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum.

Die Gemeinde muss die Anwendung der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Sie muss die Vorschriften aber wiederum anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind, oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, wenn:

- die Grundstücke eine Qualitätsverbesserung erfahren
- planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen ermöglicht werden
- störende Nutzungen beseitigt werden
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden
- bei Brachflächensanierungen
- bei der Änderung des Erschließungszustandes v. a. durch funktionsgerechte Erschließungsanlagen und Verbesserung des Erschließungszustandes der einzelnen Grundstücke (Anlage neuer Straßen und Wege)

Keine oder nur geringe Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, bei:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Gesamtaufgaben, bei denen es vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums geht

Fazit Verfahrenswahl:

Unter der Maßgabe, dass im Fokus der Sanierung in der Innenstadt Kaufbeuren vor allem Maßnahmen an Gebäuden und Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stehen, ist aufgrund der dadurch nicht oder nur in geringem Maß ausgelösten sanierungsbedingten Boden-

wertsteigerung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich.

Es ist daher das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden.

E Beteiligung und Mitwirkung

Im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt wurden folgende Beteiligungsformate durchgeführt:

1. Innenstadtbeirat am 24. Juni 2020
2. Aufsuchende Bürgerbeteiligung am 01. Oktober 2020
3. E-Partizipation vom 01. Oktober bis 15. November 2020
4. Erste Stadtratsklausur vom 09. bis 10. Juli 2021
5. Zweite Stadtratsklausur am 11. Dezember 2021
6. Innenstadtbeirat am 09. März 2022
7. Eigentümerforum am 01. Juni 2022
8. Innenstadtbeirat am 07. November 2022

Darüber hinaus wurde das Konzept intensiv mit der Verwaltung und der Regierung von Schwaben vorbereitet und abgestimmt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsformate sind dem Anlagenbericht zum Abschlussbericht der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt zu entnehmen. Im Zeitraum von 13.01.2023 bis einschließlich 14.02.2023 wurde die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB durchgeführt.

F Kosten und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dem Bericht der Fortschreibung und Ergänzung des Rahmenplans für die Kaufbeurer Innenstadt zu entnehmen. Mit der Aufnahme der Stadt Kaufbeuren in das Bund Länder Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ stehen der Stadt umfangreiche Fördermittel – kombiniert mit dem kommunalen Eigenanteil zur Verfügung.

Die Finanzierung der Sanierung als wesentliches Kriterium ihrer Durchführbarkeit kann daher als gesichert angesehen werden.

Kaufbeuren, den 28.03.2023
Stadt Kaufbeuren

Bosse
Oberbürgermeister